

DOA-OP-II.0003.284.2015

Pani Urszula Niziołek - Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 20 marca 2015 r. (data wpływu pisma 24.03.2015 r.) w sprawie stanu technicznego budynku biurowego dawnej zajezdni Dąbrowskiego przy ul. Kilińskiego 245 w Łodzi uprzejmie informuję, że z posiadanych informacji wynika, iż w dniu 28.02.2015 r. Wydział Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa UMŁ powiadomił m.in. pana Stefana Gajewskiego p.o. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o uszkodzonym dachu w wyniku usunięcia fragmentu belki stropowej w budynku biurowym dawnej zajezdni tramwajowej przy ul. Kilińskiego 245 w Łodzi. Podczas rozmowy telefonicznej ustalono, że oględziny obiektu przez PINB zostaną przeprowadzone w dniu 02.03.2015 r. O zdarzeniu została również powiadomiona Miejska Konserwator Zabytków, która przybyła na miejsce i pouczyła pana Bierzgalskiego, podającego się za administratora obiektu, o konieczności zabezpieczenia obiektu przed ingerencją osób postronnych. W dniu 01.03.2015 r. Wydział Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa UMŁ powiadomił m.in. pana Stefana Gajewskiego p.o. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pożarze śmieci w pustostanie tj. budynku biurowym dawnej zajezdni tramwajowej przy ul. Kilińskiego 245 w Łodzi, który przybył na miejsce zdarzenia. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w ramach prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie stanu technicznego budynku biurowego, położonego przy ul. Kilińskiego 245 w Łodzi, przeprowadził w dniu 02.03.2015 r. oględziny omawianego obiektu. W dniu 03.03.2015 r. pismem PINB/7356/269-15/T/29/15/ZKK/GBo zawiadomiono właściciela nieruchomości o wszczęciu postępowania z urzędu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku administracyjno – biurowego z portiernią dawnej zajezdni tramwajowej „Dąbrowskiego” usytuowanego w Łodzi przy ul. Kilińskiego 245. Postanowieniem nr 92/2015 z dnia 03.03.2015 r. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Pani Aleksandrze Bierzgalskiej przedłożenie, sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej wraz

z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczącej stanu technicznego omawianego budynku biurowego w terminie do 30.04.2015 r. Na ww. postanowienie wniesiono zażalenie. Ponadto w związku ze stwierdzeniem zawartym w protokole z oględzin przeprowadzonych przez PINB, iż budynek grozi zawaleniem, Zarząd Dróg i Transportu niezwłocznie podjął działania w celu zabezpieczenia zagrożonego terenu, o czym poinformował Wydział Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa UMŁ pismem z dnia 17.03.2015 r. Pas drogowy w bliskim sąsiedztwie nieruchomości został wygradzony, nastąpiła zmiana lokalizacji istniejących miejsc przystankowych oraz zmiana organizacji ruchu pieszych.

W dniu 12.03.2015 r. Miejski Konserwator Zabytków skierował do Prokuratury Łódź – Górna zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z art. 110 ustawy o ochronie zabytków.

W prowadzonym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków postępowaniu w sprawie wpisania obiektu do rejestru zabytków, Gmina Miasto Łódź nie jest stroną w związku z tym nie było możliwości odwołania się od rozstrzygnięcia sądu. W EGBiL jako właściciela obiektu, w którym znajduje się siedziba PINB, zostało wskazane łódzkie Przedsiębiorstwo Ogrodnicze sp. z o.o. W Krajowym Rejestrze Sądowym w.w. spółki w skład zarządu wchodzi Roman Bierzgalski i Mikołaj Bierzgalski.

Pismem z dnia 01.04.2015 r. Miejski Konserwator Zabytków zwrócił się z prośbą do Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o sprawdzenie prawidłowości prowadzonych przez PINB postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości przy ul. Kilińskiego 245 w Łodzi.

WICEPREZYDENT MIASTA


Marek Cieślak

Do wiadomości:

1. Tomasz Kacprzak – Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
- ② Wydział Organizacyjno-Prawny UMŁ



DOA-OP-V. 074-125.2015

OPINIA PRAWNA

przygotowana przez Wydział Organizacyjno – Prawny UMŁ

Opiniujący(a): Anna Onak-Mirowska – radca prawny

Wydział Organizacyjno-Prawny Urzędu Miasta Łodzi

Klient: Urszula Niziołek-Janiak – radna Rady Miejskiej w Łodzi

Dotyczy: opinia prawna z dnia 2 kwietnia 2015 r. w sprawie kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

1. Przedmiot opinii

W dniu 23 marca 2015 r. Pani Urszula Niziołek-Janiak zwróciła się o udzielenie opinii dotyczącej następujących zagadnień (wniosek o opinię zawarty w interpelacji ws. stanu biurowca dawnej zajezdni Dąbrowskiego):
1) czy PINB posiada uprawnienia w zakresie nakazania wykonania projektu i przeprowadzenia wzmocnienia konstrukcji obiektu oraz czy może to zrobić wyłącznie na wniosek służb konserwatorskich, czy też z własnej inicjatywy.

2. Opis stanu faktycznego podany przez Klienta

3. Przepisy stanowiące podstawę dla oceny prawnej

1. Rozdział 6-8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm),
2. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446).





4. Ocena prawna

W pierwszej kolejności przede wszystkim zwrócić należy uwagę na niżej zacytowane przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:

- **art. 66 1.** W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

- **właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.**

2. W decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie

- **art. 68** W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, właściwy organ jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;





2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;

3) zarządzić:

a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,

b) **wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.**

- **art. 81c. 1.** Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów:

1) związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego;

2) świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym.

2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

3. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.





4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

- **Art. 76 ust. 4** Organ, o którym mowa w art. 74, może nakazać właścicielowi lub zarządcy, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie. W razie niewykonania lub nadmiernej zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, organ zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.

W/w przepisy stanowią podstawę prawną do podjęcia władczych działań przez właściwe organy nadzoru budowlanego w przypadku m.in. stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym; w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem; w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego oraz katastrofy budowlanej.

Odpowiadając na postanowione pytania stwierdzić należy, że na podstawie przepisu art. 66 w/w ustawy **właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.**





Zatem organ nakazuje podjęcie konkretnych czynności, które są konieczne do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, niewątpliwie w tym zakresie będzie mieściło się nakazanie robót polegających na wzmocnieniu konstrukcji obiektu (organ doprecyzuje na czym te czynności bądź roboty budowlane mają polegać).

Wydanie decyzji na podstawie art. 66 w/w ustawy niejednokrotnie poprzedzone jest wydaniem przez organ postanowienia na podstawie art. 81c ust. 2 i nałożeniu obowiązku dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Ekspertyza winna zawierać ocenę aktualnego stanu technicznego oraz określać zakres i sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w tym m.in. rysunki techniczne. Na podstawie takiej ekspertyzy (która potwierdziła istnienie nieprawidłowości) organ nakazuje przeprowadzenie konkretnych robót zgodnie ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym właśnie ekspertyzą. Co do zasady organ nie nakłada obowiązku sporządzania projektu tylko nakazuje dokonanie określonych czynności, prac lub robót budowlanych.

Przepis art. 66 ust. 1 pr. bud. nie określa bliżej treści merytorycznej decyzji, stanowiąc jedynie, że powinna ona dotyczyć usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja powinna dokładnie określać czynności bądź prace i roboty budowlane, które właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany wykonać celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu lub jego części (wyrok WSA w Warszawie z 7 grudnia 2004 r., IV SA 2590/03, CBOSA; wyrok WSA w Warszawie z 14 marca 2005 r., VII SA/Wa 4403/03, niepubl.). Ustawodawca nie wyjaśnił w ustawie pojęcia „nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości” ani też nie wskazał przykładowo czynności, które się w nim mieszczą.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 maja 2002 r. (SA/Bk 101/2002, niepubl.) stwierdził, że usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego obiektu budowlanego na podstawie art. 66 pr. bud.





zawsze powinno uwzględniać indywidualne cechy kontrolowanego obiektu, a rodzaj i zakres nakazów skierowanych do adresata decyzji powinien być zależny od ustalonych konkretnych potrzeb.

Ponadto zwracam uwagę, że organy nadzoru postępowanie administracyjne na podstawie w/w przepisów wszczynają z urzędu, a zatem nie jest w ogóle wymagany w tym zakresie wniosek służb konserwatorskich. Taki wniosek jeżeli zostanie złożony przez konserwatora bądź jakąkolwiek inną osobę stanowi jedynie informację dla organu w celu podjęcia czynności zmierzających do ustalenia czy zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania z urzędu.

Ponadto pragnę zwrócić uwagę, że inny jest zakres kompetencji organów nadzoru, które dokonują oceny m.in. zgodności utrzymania obiektów budowlanych, ich stanu technicznego z przepisami prawa budowlanego a inny wojewódzkiego konserwatora zabytków, który prowadzi kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (np. na podstawie art. 49 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do **korzystania z zabytku wpisanego do rejestru**, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie, w terminie określonym w tej decyzji, prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku. Wykonanie decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego).





Istotnym jest, że co do zasady orany konserwatorskie i nadzoru budowlanego w przypadku zabytków przesyłają sobie nawzajem swoje decyzje do wiadomości.

5. Wnioski

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, co następuje:

1. PINB co do zasady nie nakazuje wykonania projektu tylko w sposób imperatywny nakazuje przeprowadzenie konkretnych czynności, prac i robót indywidualnie określonych dla danego obiektu budowlanego n. wzmocnienie konstrukcji obiektu.
2. PINB nie działa na wniosek służb konserwatorskich tylko z urzędu.

6. Rekomendacje

7. Zastrzeżenia

Niniejsza opinia została wydana na zlecenie Klienta. Opinia nie powinna być wykorzystywana bez jego zgody. Opinia opiera się w całości na materiałach przekazanych przez Klienta wraz z prośbą o wydanie opinii. Opiniujący nie ponosi odpowiedzialności za kompletność tych dokumentów. Opis stanu faktycznego, istotnego dla rozważanego zagadnienia prawnego, został przedstawiony przez Klienta i opiniujący nie ponosi odpowiedzialności za jego zgodność z rzeczywistym stanem faktycznym ani kompletność. Opinia nie powinna być cytowana w fragmentach, z wyjątkiem przypadków, gdy taki cytat nie powoduje zmiany sensu cytowanej wypowiedzi. Opinia nie stanowi rozstrzygnięcia, ale jedynie prezentację oceny prawnej, zaś samo podjęcie decyzji (z uwzględnieniem wniosków wynikających z przedstawionej oceny prawnej oraz z oceny sygnalizowanych ryzyk) należy do Klienta.

W razie jakichkolwiek wątpliwości związanych z treścią opinii, prosimy o bezpośredni kontakt z autorką opinii albo o kontakt drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej: a.onak-mirowska@uml.lodz.pl.

RESID
Anna Onak-Mirowska

